

# ANALISIS JUAL BELI PROFORMA (FORMALITAS) PADA AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT

Michele Angelina Hartono, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
e-mail: [michelle.angelin98@gmail.com](mailto:michelle.angelin98@gmail.com)

Yoni Agus Setyono, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,  
e-mail: [gusyoni@gmail.com](mailto:gusyoni@gmail.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i12.p17>

## ABSTRAK

*Tujuan studi ini untuk mengkaji keabsahan pembuatan akta jual beli yang didasarkan oleh jual beli pura-pura atau disebut jual beli proforma (formalitas). Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan komparatif. Hasil studi menunjukkan bahwa jual beli proforma (formalitas) bertentangan dengan undang-undang khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan maka dari itu berkaitan juga dengan keabsahan akta jual beli yang menjadi dasar perbuatan jual beli tersebut yang dibuat dihadapan PPAT dan PPAT yang membuat akta tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya dari segi kode etik PPAT.*

**Kata Kunci:** *Jual Beli, Akta Jual Beli, Jual Beli Proforma, Perjanjian, PPAT*

## ABSTRACT

*The purpose of this study is to examine the validity of making a sale and purchase deed based on a mock sale or purchase which is called a proforma sale and purchase (formality). This study uses normative legal research methods with statutory and comparative approaches. The results of the study show that the sale and purchase pro forma (formality) is contrary to the law, especially in the Civil Code, and therefore it is also related to the validity of the deed of sale and purchase which forms the basis of the act of buying and selling which was made before the PPAT and PPAT who made the deed can be held accountable in terms of the PPAT code of ethics.*

**Key Words:** *Sale and Purchase, Deed of Sale and Purchase, Proforma Sale and Purchase, Agreement, PPAT*

## I. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan suatu bentuk dari adanya kesepakatan dari 2 (dua) atau lebih pihak yang saling mengikatkan diri terhadap adanya suatu kepentingan. Dengan dibuatnya suatu perjanjian, maka para pihak yang ada di dalam perjanjian sudah dianggap menyetujui hal-hal yang diperjanjikan. Secara umum, perjanjian dapat dilakukan dengan cara lisan maupun tertulis. Perjanjian secara lisan biasanya dilakukan apabila hal-hal yang diperjanjikan masih bersifat umum sehingga belum memerlukan adanya perjanjian secara tertulis. Sementara untuk perjanjian secara tertulis seringkali dilakukan dalam hal terdapat hal-hal yang secara khusus atau rinci

untuk diperjanjikan sehingga perlu dituangkan secara tertulis dan ditandatangani oleh para pihak.

Apabila ditinjau dari aspek hukum, ketentuan yang berkaitan dengan perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang paling utama dalam perjanjian adalah mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang untuk selanjutnya disingkat KUHPer yang dibagi menjadi 2 (dua), yakni Syarat Subyektif dan Syarat Obyektif. Adapun Syarat Subyektif berkaitan dengan hal-hal yang menyangkut para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian sebagai subyek hukum, yang termasuk Syarat Subyektif adanya kata sepakat diantara para pihak, kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian. Kemudian untuk Syarat Obyektif berkaitan dengan objek atau hal-hal yang diperjanjikan. Dalam hal akta dibuat bertentangan dengan undang-undang dan pejabat pembuat akta tanah melakukan kelalaian maka dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya.<sup>1</sup>

Mengenai perjanjian yang dibuat secara tertulis seringkali juga dibuat dalam akta notaris. Yang menjadi maksud dan tujuan perjanjian dituangkan ke dalam akta notaris adalah untuk menjadikan perjanjian tersebut sebagai alat bukti yang sah mengingat bahwa akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta yang bersifat autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mendefinisikan akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.<sup>2</sup>

Dengan dibuatnya akta autentik terhadap suatu perjanjian, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan tambahan bukti lainnya. Disebutkan didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta otentik ialah suatu akta yang dilterbitkan yang bentuknya telah diatur dalam undang-undang, diterbitkan oleh atau didepan pejabat umum yang berkompeten di bidang itu

---

<sup>1</sup> Cindy Adinda dan Arsin Lukman, "Analisis Terhadap Perjanjian Jual Beli Proforma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI)", *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"* Volume V, No. 2, (2021) : 4.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 1 angka 7.

ditempat atau dimana dibuatnya akta, dan adapun pejabat umum yang berkompeten menerbitkan akta otentik yaitu seorang Notaris maupun PPAT.

Dengan dituangkannya perjanjian ke dalam akta autentik maka terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang disebut sebagai penghadap. Adapun penghadap diartikan sebagai mereka yang menghendaki suatu perjanjian atau ketetapan untuk dituangkan secara autentik dalam akta notaris. Dan berkaitan dengan penghadap ini maka Notaris berkewajiban untuk memeriksa identitas penghadap dengan kehati-hatian karena terdapat ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) adalah bahwa Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.<sup>3</sup> Makna dikenal disini adalah bahwa setiap penghadap merupakan pihak-pihak yang tercantum dalam akta dan yang berkepentingan terkait dengan akta tersebut, serta Notaris dapat menjamin keabsahan identitas dari masing-masing penghadap yang dapat dibuktikan.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah diantaranya sebagai berikut:

- 1) Bagaimana implikasi hukum terhadap akta jual beli yang dibuat atas dasar jual beli pura-pura berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl ?
- 2) Bagaimana tanggung jawab PPAT yang mengesahkan akta jual beli yang dibuat atas dasar jual beli pura-pura berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl ?

## **1.3. Tujuan Penulisan**

Untuk menganalisis lebih lanjut terkait dengan praktik Notaris dalam menjalankan jabatannya membuat akta autentik berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, serta menganalisis keabsahan akta yang dalam hal ini

---

<sup>3</sup> Undang-Undang Jabatan Notaris, Pasal 39.

adalah akta jual beli yang dibubuhkan cap jempol yang dipalsukan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl.

## 2. Metode Penelitian

Metode penelitian menggunakan penelitian deskriptif penelitian deskriptif menurut Soerjono Soekanto yaitu dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang baik, jelas dan memberikan data yang selengkap mungkin tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini untuk menggambarkan pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan. Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian adalah data primer dan data sekunder, Data primer, yaitu data yang diperoleh dari penelitian lapangan dapat dilakukan baik melalui pengamatan (observasi) atau wawancara.

Tulisan yang menggunakan metode penelitian hukum normatif berangkat dari adanya Problem Norma, yaitu adanya kekaburan norma, norma konflik, maupun norma kosong. Menggunakan pendekatan: *statute approach*, *conceptual approach*, serta *analytical approach*. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan teknik studi dokumen, serta analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.

## 3. Hasil dan Pembahasan

Adapun perkara dalam putusan ini terdiri dari para pihak diantaranya adalah Pihak Penggugat dengan inisial J, melawan I selaku Tergugat I, PT Bank Mega Cabang Bengkulu selaku Tergugat II, Notaris R selaku Tergugat III, Pemerintah RI Cq Menteri Agraria Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bengkulu Cq Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bengkulu selaku Tergugat IV, Kementerian Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq Kantor Wilayah DJKN Lampung dan Bengkulu Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bengkulu selaku Tergugat V, dan Sdr. HK selaku Turut Tergugat.

Kasus bermula dari Penggugat yang merupakan anak kandung sekaligus ahli waris dari Tuan JN yang merupakan pemilik bangunan atas sebidang tanah dengan luas 1.909 M2 yang terletak di Jalan DP Negara Nomor 22 RT 004/RW 01 Kelurahan

Sukarame, Kecamatan Selebar dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00039 tanggal 18 Desember 1993 mewakili ayah kandungnya (Tuan JN) berdasarkan Surat Kuasa dari Tuan JN dengan dibubuhi cap jempol tertanggal 28 Juli 2017 karena faktor usia Tuan JN yang sudah tua, lumpuh dan sakit-sakitan. Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini atas perbuatan melawan hukum para Tergugat yang telah melakukan konspirasi kejahatan.

Kemudian, tanah SHM Nomor 00039 Kelurahan Sukarame tersebut dibangun sebuah bangunan permanen, dan pada bulan Juni 2009, Tergugat I mengaku sebagai Direktris PT Bumi Harapan Rafflesia datang kepada Penggugat dengan tujuan untuk mengontrak rumah orang tua Penggugat dengan masa kontrak selama 1 (satu) tahun yaitu Juli 2009-Juli 2010, dan setelah masa kontrak habis, Tergugat I berniat untuk memperpanjang kontrak kembali untuk 1 (satu) tahun yaitu untuk periode bulan Juli 2010-Juli 2011.

Kontrak rumah tersebut diperpanjang untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dengan uang kontrak senilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan Tergugat I mendatangi Penggugat untuk berunding mengenai peminjaman sertifikat rumah yang Tergugat I kontrak dengan alasan sebagai sertifikat pendamping, dan bukan untuk diagunkan ke bank. Selain itu, Tergugat I berjanji akan memberikan sertifikat tersebut selama 4 (empat) bulan dan mengembalikan dalam jangka waktu tersebut. Lalu Tergugat I berjanji kepada Penggugat akan memberikan 5 (lima) unit ruko yang akan dibangun yang terletak di Villa Indah Pesona blok F Kelurahan Sukarame Kota Bengkulu.

Setelah mendapat pinjaman sertifikat tersebut, Tergugat I menghilang dan tidak diketahui lagi keberadaannya bahkan tidak pernah datang lagi ke rumah kontrakan, sampai pada sekitar bulan April 2012, Tergugat II datang dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan SHM Nomor 00039 yang sertifikatnya dipinjam oleh Tergugat I tersebut telah dijadikan jaminan kredit kepada Tergugat II dengan nilai utang sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan dalam keadaan menunggak, sehingga kedatangan Tergugat II tersebut adalah untuk menyita agunan tersebut dan akan dilakukan pelelangan.

Menurut Penggugat, tindakan Tergugat I tersebut adalah tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seizin Penggugat. Dan setelah Tergugat II mengetahui bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut telah dijadikan agunan hutang oleh Tergugat I dan mengalami kredit macet, maka Tergugat II melalui Tergugat V menjual

tanah dan/atau bangunan tersebut dengan melalui pelelangan dan pengumuman lelang telah dimuat pada hari Kamis tanggal 31 Mei 2012 melalui media surat kabar Rakyat Bengkulu.

Kemudian setelah dilakukan dengan lelang melalui Tergugat V dan pemenang lelang yang membeli tanah atau bangunan tersebut adalah Turut Tergugat dengan limit harga tertinggi kurang lebih Rp510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) ditemukan beberapa fakta penting berkaitan dengan tanah dan bangunan SHM Nomor 00039 atas nama Tuan JN yang merupakan orang tua Penggugat yang diantaranya adalah berkaitan dengan adanya jual beli pura-pura antara Tuan JN dan keluarga Penggugat berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III dimana dalam akta jual beli tersebut dinyatakan bahwa Tuan JN menjual tanah dan rumahnya kepada Tergugat I dengan harga Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Selain itu, pada saat transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III, hadir seseorang yang mengaku sebagai anak dari Tuan JN yaitu Penggugat dan adiknya yang bernama KL, dan ternyata ditemukan fakta bahwa orang yang mengaku sebagai anak dari Tuan JN dan adiknya KL adalah orang yang diperintahkan Tergugat untuk seolah-olah menjadi anak dari Tuan JN dan keduanya ikut menandatangani akta jual beli tersebut.

Selanjutnya, pada kolom tanda tangan Tuan JN selaku penjual, Tergugat I dan Tergugat II membuat alasan bahwa Tuan JN tidak bisa hadir dan meminta kepada Tergugat III agar penandatanganan akta dilakukan di rumah, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan itu dan malah memalsukan tanda tangan Tuan JN tersebut dan kemudian diserahkan kepada Tergugat III untuk diproses akta jual beli tersebut dan dilakukan proses balik nama oleh Tergugat IV yang semula atas nama almarhum Tuan JN selaku orang tua Penggugat menjadi milik Tergugat I.

Berdasarkan kasus posisi tersebut maka Majelis Hakim memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian, menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng atas tanah dan bangunan SHM 00039 Kelurahan Sukarame atas nama almarhum Tuan JN sejumlah Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).

### 3.1 Implikasi Hukum Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Atas Dasar Jual Beli Pura-Pura berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl

Kegiatan jual beli tanah memiliki dengan perjanjian pada umumnya karena didasari oleh prinsip yang sama, yaitu bahwa “Pada prinsipnya, jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, di mana kesepakatan harus terjadi oleh antara kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli dan harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.<sup>4</sup> Kemudian ditinjau dari hukum adat, jual beli tanah termasuk dalam pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, yang artinya adalah bahwa penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan.<sup>5</sup>

Dalam melaksanakan perbuatan hukum jual beli tanah, maka perlu dipahami terlebih dahulu bahwa harus ada kesepakatan yang dalam hal ini adalah antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana hal ini mengacu pada syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, serta adanya objek jual beli yang dalam hal ini adalah tanah dan/atau bangunan yang jelas beserta dokumen-dokumen kepemilikan yang membuktikan kepemilikan atas objek jual beli tersebut, dan dari adanya kata sepakat diantara kedua belah pihak menghasilkan hal-hal yang disepakati atau diperjanjikan mengenai perbuatan hukum jual beli tanah tersebut serta perjanjian tersebut dibuat atas suatu sebab yang halal. Adapun hal ini berkaitan dengan syarat objektif menurut Pasal 1320 KUH Perdata.

Mengenai jual beli tanah, terdapat 2 (dua) syarat sahnya jual beli tanah yang terbagi menjadi syarat materiil dan syarat formil. Mengenai syarat materiil, terdapat 2 (dua) hal yang menjadi syarat sahnya suatu jual beli tanah, yang diantaranya adalah sebagai berikut<sup>6</sup>:

---

<sup>4</sup> Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Volume XXXV, No. I (2005): 37.

<sup>5</sup> Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya, “Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan”, *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 3, No. 2 (2020): 5.

<sup>6</sup> Cindy Adinda dan Arsin Lukman, “Analisis Terhadap Perjanjian Jual Beli Proforma (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Raba Bima Nomor 47/Pdt.G/2017/PN RBI)”, *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”* Volume V, No. 2, (2021) : 3.

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, dimana pembeli selaku penerima hak atas tanah wajib memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya. Dan untuk menentukan berhak atau tidaknya pihak pembeli untuk memperoleh hak tersebut tergantung pada jenis hak atas tanah apa yang melekat pada tanah tersebut (hak milik/hak guna usaha/hak guna bangunan/hak pakai).
- b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan, hal ini dapat dipahami bahwa yang berhak untuk menjual tanah adalah pemegang hak atas tanah tersebut yang dapat disebut juga sebagai pemilik.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan selama tidak sedang dalam sengketa.

Kemudian berkaitan dengan syarat formil mengenai sah atau tidaknya suatu kegiatan jual beli tanah apabila jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa akta jual beli haruslah dibuat oleh PPAT. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka dari segi formil mensyaratkan dibuatnya akta jual beli yang wajib dibuat dihadapan PPAT.

Berdasarkan kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl, terjadi penyimpangan yang mengarah kepada perbuatan melawan hukum berupa pelaksanaan jual beli pura-pura atau disebut dengan istilah jual beli proforma yang dilakukan oleh Tergugat I atas objek tanah dan bangunan SHM Nomor 00039 Kelurahan Sukarame yang pada faktanya bahwa sertifikat tersebut adalah milik Tuan JN selaku orang tua dari Penggugat yang dipinjamkan kepada Tergugat I yang kemudian dijadikan agunan kredit kepada Tergugat II. Berdasarkan fakta tersebut maka perlu ditinjau kembali mengenai sah atau tidaknya suatu jual beli proforma tersebut ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun perbuatan jual beli proforma ini didasari oleh akta jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku PPAT yang dijadikan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah dan bangunan SHM Nomor 00039 Kelurahan Sukarame tersebut. Akta jual beli tersebut seakan ditandatangani oleh pemegang hak yang dalam hal ini adalah Tuan JN selaku orang tua dari Penggugat, padahal kenyataannya tanda tangan Tuan



JN tersebut telah dipalsukan oleh Tergugat I, dan dalam menghadap PPAT pun Tergugat I menyuruh orang lain untuk mengaku sebagai yang bersangkutan. Hal ini bertentangan dengan syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu bahwa yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian haruslah didasari oleh suatu sebab yang halal. Berkaitan dengan sebab yang halal berkaitan juga dengan itikad baik para pihak dalam perbuatan hukum jual beli.

Asas Itikad Baik sendiri mempunyai dua pengertian.<sup>7</sup> Pertama, itikad baik dalam arti objektif, yaitu bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan merujuk pada norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan sedemikian rupa agar tidak merugikan salah satu pihak. Kedua, itikad baik dalam arti subjektif yaitu itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang yang berkaitan juga dengan kejujuran. Itikad baik juga dipahami sebagai kepatuhan dalam melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan serta mencegah perbuatan yang tidak patut dan sewenang-wenang dari salah satu pihak.

Kemudian, terkait dengan tanda tangan penghadap yang dipalsukan oleh Tergugat I termasuk juga sebagai suatu pelanggaran hukum. Adapun pelanggaran hukum yang dimaksud disini dapat termasuk ke dalam ranah pidana maupun perdata. Di dalam hukum pidana, terdapat tindak pidana pemalsuan yang diatur dalam ketentuan Pasal 263 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang disebutkan bahwa<sup>8</sup>:

Barangsiapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Akan tetapi, tidak semua kasus pemalsuan tanda tangan dapat dipidanakan, adapun yang dapat dikenai sanksi pidana dari pemalsuan diantaranya adalah sebagai berikut<sup>9</sup>:

---

<sup>7</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983), 25.

<sup>8</sup> Moelijatno, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), Pasal 263 ayat (1).

<sup>9</sup> Hukum Online, "Sanksi Pemalsuan Tanda Tangan dan Cara Melaporkannya", <https://www.hukumonline.com/berita/a/pemalsuan-tanda-tangan-1t61ea6c95dc965/?page=all>, diakses 15 Desember 2022.

1. Surat yang dapat menerbitkan hak, seperti ijazah, karcis tanda masuk, atau surat andil;
2. Surat yang dapat menerbitkan perjanjian, seperti surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan perjanjian lainnya;
3. Surat yang dapat menerbitkan suatu pembebasan utang, seperti kwitansi, cek, dan lainnya;
4. Surat yang dapat dipergunakan sebagai suatu keterangan atas suatu peristiwa, seperti surat tanda kelahiran, buku kas, dan lainnya.

Berdasarkan penjabaran diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akta jual beli yang dibuat di hadapan Tergugat III tidak memenuhi syarat dalam pembuatan akta jual beli yaitu berkaitan dengan syarat materiil dimana yang berhak menjual tanah yang bersangkutan adalah pemegang hak yang sah yang dalam hal ini adalah Tuan JN, dan pada faktanya meskipun nama Tuan JN tercantum di dalam akta akan tetapi sebenarnya tanda tangan Tuan JN telah dipalsukan sehingga akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Selain itu, akta jual beli yang dibuat tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yakni dalam hal bahwa secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi dan mengandung causa yang palsu dan dalam hal ini Tergugat III selaku PPAT yang membuat akta jual beli tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena ada pihak yang dirugikan.

### **3.2 Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl**

Mengenai tanggung jawab PPAT yang dalam putusan adalah Tergugat III, maka tanggung jawab PPAT tersebut didasarkan oleh Kode Etik yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:<sup>10</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah mengisi blanko akta harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

---

<sup>10</sup> Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

Adapun PPAT dapat dikenakan sanksi yakni pemberhentian, pelanggaran ringan, serta pelanggaran berat sebagai konsekuensi dari perbuatannya yang bertentangan dengan peraturan serta merugikan salah satu pihak. Dan terdapat juga sanksi yang dikenakan terhadap anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) apabila terdapat PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik yakni berupa<sup>11</sup>:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Skorsing (pemecatan sementara) dari anggota perkumpulan IPPAT;
- d. Onzetting (pemecatan) dari anggota perkumpulan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

#### **4. Kesimpulan**

Mengenai keabsahan akta jual beli yang dibuat Tergugat III selaku PPAT berdasarkan perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 27/Pdt.G/2017/PN.Bgl adalah tidak memenuhi syarat dalam pembuatan akta jual beli yaitu berkaitan dengan syarat materiil dimana yang berhak menjual tanah yang bersangkutan adalah pemegang hak yang sah, dimana dalam kasus ini, tanda tangan pemegang hak yang sah telah dipalsukan dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yakni dalam hal bahwa secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi dan mengandung causa yang palsu sehingga akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Adapun Tergugat III selaku PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban karena membuat akta jual beli yang bertentangan dengan kode etik PPAT serta dari akta yang dibuatnya tersebut, ada pihak yang telah dirugikan, yang dalam hal ini adalah Penggugat.

#### **Daftar Pustaka**

##### **Buku**

- Moelijatno, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014).  
R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1983).

---

<sup>11</sup> Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, No. 112/KEP-4.1/IV/2017, Pasal 6 ayat (1).

### **Jurnal**

- Hutagalung, Arie Sukanti, and Suparjo Sujadi. "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 1, no. 35 (2005).
- Ratu, Cindy Adinda, and Arsin Lukman. "ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PROFORMA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI RABA BIMA NOMOR 47/PDT. G/2017/PN RBI)." *The Juris* 6, no. 1 (2022): 1-11.
- Winandra, Desvia dan Hanafi Tanawijaya, "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah Yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan", *Jurnal Hukum Adigama* 3, no. 2 (2020).

### **Website**

- Hukum Online, "Sanksi Pemalsuan Tanda Tangan dan Cara Melaporkannya", <https://www.hukumonline.com/berita/a/pemalsuan-tanda-tangan-1t61ea6c95dc965/?page=all> ,

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- Indonesia, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, No. 112/KEP-4.1/IV/2017.